

## 近世大坂の居住事情

### ——借家と長屋建を中心に——

谷 直樹

#### A Study on the Housing Situation in Early Modern Osaka

NAOKI TANI

#### はじめに

近世の大坂三郷の人口は、最大時が明和2年（1765）の409,863人で、常時30万人台の人口を擁していた。そのうち武士は大坂城代以下の城警備担当と、民政を掌る町奉行所関係者だけで、両者をあわせても数百人に過ぎなかったとされ、全人口からみると3%に達しなかったのではないかという推計も行われている<sup>1)</sup>。当時の日本の大都市は城下町が主流を占めており、多いところでは70%を武士階級が占めているところもあり、大坂は特異な存在の大都市であったといえる。大坂が「町人の町」と称される所以である。本稿では史料に基づいて近世における大坂三郷の居住事情を明らかにし、とりわけ大坂を特徴づける借家建築に焦点をあて、建築形態と借家経営についてその一端を明らかにすることを目的としている。

#### 1. 家屋敷の所有形態と町人身分…家持と借家人

近世の大坂では、町人はその家屋の所有形態によって家持、家守、借家人に大別された。家持は家屋敷を所有するもの、家守は家主にかわって公務や町用をつとめ、借家人から家賃を徴収して家主におさめることを仕事としていた。借家人は家主のつくった家に家賃を払って住むものである。このほか「座敷借」とよばれた間借人もあった。江戸時代は土地を所有するかどうかで町人の身分が決まった。したがって家持とこれに準じる家守は正式の町人として町政の構成員に席をつらね、借家人は一人前の町人として認められなかった。

大坂の家持は家主とも呼ばれたが、これは本来は地主に対する語である。しかし大坂では家と屋敷を分離して売買する習慣はなく、地所をもつものは同時にその上の

家をもつのが普通であった。逆にいえば、大坂では所有地にはかならず家を建てなければならなかった。つまり大坂三郷の土地所有は同時に家屋所有者であるという原則があり、家を売買することは土地ぐるみ売買することであった。当時の屋敷の売家には「永代売渡申家屋敷の事」と書かれている。こうしたことから家屋敷持を略して家持と呼ぶようになった。近世では家屋敷地の台帳を「水帳」といい、一町全体の屋敷図を「水帳・絵図」とよんだが、この水帳と絵図に登録されることが、家持となる必須条件であった。

大坂の家持が土地の上には必ず家屋を建てなければならなかったことについて、慶安2年（1649）の触書<sup>2)</sup>に、一、町之内空屋敷、小屋を不建候者屋敷を取上、家造候者ニとらせ可申候、并崩家同前事とあり、明屋敷または崩れ家に家を建てない者の屋敷地は没収し、家を建てるものに与えると述べている。

実際、三津寺町の史料のなかに「明屋敷召上ニ付請書」と題したつぎのような文書がある。

一、亥年より被成御改候明屋敷、当年迄六ヶ年之間家立不申候故、屋敷被召上候儀、少も御うらミと不存候事

一、南かわ、表口四間、裏行廿間之所、当年より御地子銀霜月切ニ急度指上ケ申候、若如在仕候ハ、いかやうニも被仰付、其上屋敷被召上、誰ニ成共可被遣候、其時一言之儀申上間敷候、仍為後日御請状如件、

寛永十七年辰十月五日 三津寺町家主

四郎兵衛

同 年寄

左兵衛

工藤六郎右衛門殿

北川善左衛門殿まいる

南かわ	南かわ	北かわ
五間五郎兵衛	四間四郎兵衛	四間半清右衛門
北かわ		
四間左兵衛		

この文書によると、家を建てずに空き地のままにしておいたので土地を没収されており、大坂では所有地に必ず家を建てなければならないという原則があったことが確認できる。文中にある6年前というのは寛永11年にあたり、この年に大坂は幕府から地子銭を免除されている。この時にまだ家を建てていなかった「明屋敷」は、6年以内に家を建てることを命ぜられたわけである。しかしその四郎兵衛は6年たっても家を建てることができなかったため、屋敷地を取り上げられ、そのことを恨みに思いませんと誓約書を書いたのである。

さらに18世紀末に京都町奉行の神沢杜口が著した『翁草』<sup>3)</sup>所収の「享保九年大坂大火并京大坂風俗」によると、「妙知焼」と称された享保9年(1724)の大坂の大火後の復興ぶりについて、「火事後の新造なれば、殊に家居きらきらしく、聊仮屋なども見えず、いつ大変有りし体もなし。火事後纔に六年目に、元の大坂に成りたり」と述べ、その理由として、

大坂の人は家焼るゝと否、前後を顧みずいかにもして我一と家を造る。もし其力なき人は地を沽却して所を立退く、何れに土地を荒すは、大坂の恥なりとおもふ瀟然たる性質なり。

と記している。大坂の人は火災にあうと我さきにと家を建て、その能力のない人は「地を沽却して所を立退く」つまり土地を明け渡してしまうという。この点について「土地を荒すは、大坂の恥なり」という気風があったからだというのである。同書はこの前後に京都の大火の復興について触れ、

都の人は地の榮枯を思う人は聊もなく、唯面々の身構のみをして、家を造るに容易なる人も、近隣を憚りて迂闊に家を建てず、又身上不如意の人は、如何にも調議を以て造作せんとすれども、借銀方起り出る故に、造る事を不得、また地を売るにも下地の家賃の引合、其上古券の十が一にも買入れなければ、奈何ともする事なく、明地にして、時至るを待つ様子なり。

と記している。杜口はこの理由として「京大坂の気質、陰陽相分る処」と記しており、商都大坂の活気というものの特筆しているが、被災後の住宅建設については、前記の空屋敷地は没収されるという町触を念頭におくとより十分理解することができよう。

ところで大坂の城下町成立の初期には、原則として一

宅地に一人の家持町人がいて、不在地主は許されなかったことが想定されるが、実際の家屋敷の売買とともに不在地主が増加し、借家人が増加していった。

大坂における近世初頭の家持・借家比率は明かではないが、南船場の菊屋町における世帯・人口構成をみると、寛永16年(1639)は家持10世帯(49人、奉公人6人)に対して借家13世帯(39人、奉公人1人)を数え、世帯数ではすでに借家が家持をうわまっている。さらに同町では元禄から享保期(1688~1736)にかけて、他地域からの中下層民の流入によって裏借家が急速に増加している<sup>4)</sup>。

また島之内三津寺町における人口構成は、寛永16年段階では家持39世帯142人に対して、借家人が7世帯11人に過ぎないが、寛文元年(1661)には家持37世帯184人に対して借家人が41世帯102人と大幅に増加している。さらに寛文5年には家持が39世帯180人で人口が減少するのにも、借家人は59世帯165人と世帯数、人口と共に増加の一途をたどっている<sup>5)</sup>。

さらに少し時代が下るが、船場の中心部に位置する北久太郎町2丁目では延宝3年(1675)には52の家屋敷のうち、家持町人35、町内持(家主が同一町内に住む)14、他町持(家主が他町内に住む)<sup>3)</sup>であったものが、13年後の貞享5年(1688)には家持町人30、町内持10とともに減少し、逆に他町持11、他国持(大坂三郷以外の者が所有)1と、町内に住まない不在地主が増加している<sup>6)</sup>。

江戸時代初期には、大坂の人口は爆発的に増加しているが、その内訳は都市へ流入し商工業者が中層の町人として定着したり、周辺農村から移ってきた農民が下層民として定住するようになったことによるとされるが、そのほとんどは借家をみつめて市中に居住したと考えられる。こうして近世の大坂では借家人が大幅に増加した。元禄2年(1689)における大坂三郷の人口は<sup>7)</sup>、9歳以下の子供を除いて275,138人であるが、そのうち家族を含めた家持の軒数は15パーセント、借家人は61パーセント、残りの24パーセントは家持あるいは借家人の下で働く住込みの下男・下女であった。また所帯主の数でも家持が12,977人、借家が68,315人で、借家の比率が84パーセントにもぼっていた。また天保4年(1833)でも借家人が83パーセントの比重を占めている。こうしてみると近世大坂はまさに借家の町で、『見た京物語』に記されたように裏長屋風の小さな家が少なくと記されている京都とは対照的な姿であった<sup>8)</sup>。

借家の居住者をみると、表借家には小商人・小職人が住んでおり、その多くは店で商売をすることから「店(たな)借り」とも呼ばれた。一方、裏借家にはおもに

貧窮な日雇階層が住んでいた。借家人は表借家人・裏借家人を問わず、町人としての町政参加が認められなかった。もっとも大坂ではかならずしも借家人であることを恥としなかったようで、借家人の中には家屋敷を持つだけの十分な資力がありながら、公役・町役の負担を惜しんで、あえて町人になろうとしなかった者も少なからず存在した。有名な鴻池善右衛門の別家で、尼崎一丁目の家持であった鴻池市兵衛の表借家人には、鴻池重太郎が借家すまいしていたが、彼などは奉公人16人を抱える大店の主人であった<sup>9)</sup>。こうした風潮に対して、町奉行所は寛政5年(1792)4月23日<sup>10)</sup>、

各番のもの、心得違ニ而家屋敷持候よりも、借屋住居之方勝手宜敷与心得、金銀貯候者も、近頃追々借屋人ニ相成候由聞及候、誠ニ本意ヲ取失ひ候次第ニ候、以来金銀手廻候者ハ、家屋敷政所持候様心掛可然候事

という触をだしている。この触は前年の寛政の大火で大坂三郷が焼野原になり、その復興過程に出されたものであるが、天保13年にも同様の触が出されており、こうした裕福な借家人が少なくなかったことを物語っている。それにしても大店の借家人の存在は、よけいな見栄や外聞にこだわらない大坂町人の生き方をよく現している。

## 2. 借家建築と「裸貸」

大坂の借家の形態は土地と家屋の両方を賃貸するものであった。この方式は京都にも共通するが、江戸の借家は「地借」といって宅地だけを賃貸し家宅は自費で建てるものが多くみられた。

借家の建築は、船場の中心地では一般の家持町家と変わらない一戸建が借家とされる例もあった。しかし大半は表通りに表借家、その裏に路地に面した裏借家が建設された。一軒一軒の持主が異なる持家は独立住宅にならざるを得ないが、借家の場合は表裏ともにそのほとんどが長屋建となっていた。借家の多い大坂は「大坂ハ御覧の如く長屋建多く御座候」<sup>11)</sup>と記されたように、長屋建の多い町であった。

大坂三郷の標準的な宅地規模は、一筆あたり間口4～6間、奥行20間で、間口が狭く奥行きが深い短冊型をとっていた。高麗橋一丁目北側に一区画を占めていた三井家関係の掛屋敷(借家)絵図<sup>12)</sup>を見ると、どの家も間口4～5間程度、奥行20間という標準的な敷地の中に、道路に面して間口いっぱい主屋が建てられ、裏に湯殿・雪隠などの付属屋、そして敷地の奥に土蔵が配されている。この一画は掛屋敷ではあっても三井の別家衆が商売を営んだこともあって、家持の町家と変わらない住宅が建設

されていた。町の北東の一隅には小規模な住宅もあるが、裏長屋の建築は見られない。

一方、庶民的な町家が軒を連ねる北御堂前の榎屋町は、備後町通と安土町通の2つの通をはさむ両側で、井池筋の少し東から心斎橋筋までの間に位置する町である。天保6年(1835)には竈数255(家持21, 借家人234)、空借家22, 人口1,037人の町であった。同町には同じ頃の成立と推定される「竈図」と呼ばれる建家の状況を示した絵図がある<sup>13)</sup>。それによると町内居住の家持が21、

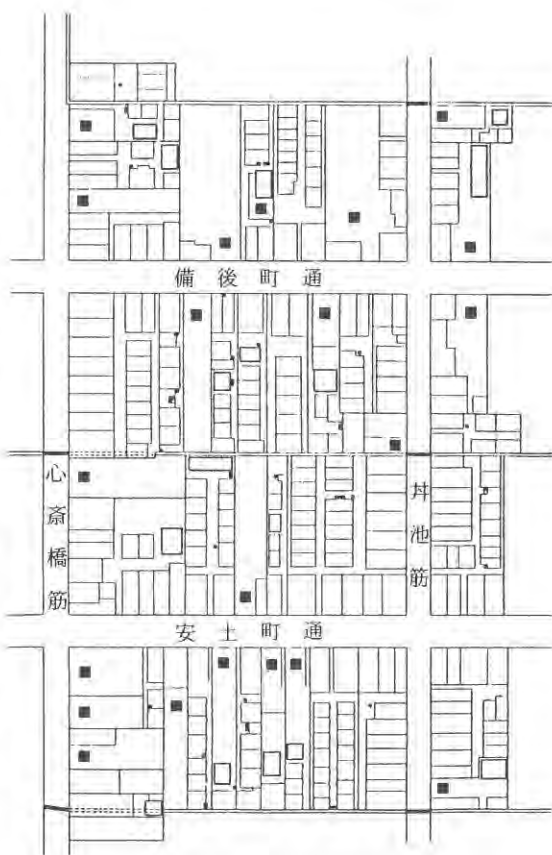


図1 榎屋町竈図(■は家持を示す)

掛屋敷(不在地主の屋敷地)が25を数えることができる。家持のうち自分の屋敷地に独占して居住しているのは5人で、他は敷地内に表借家や裏借家を建てて、何らかの形で借家を営んでいる。

具体的にみると備後町通に面して北に13軒、南に14軒、安土町通に面して北に16軒、南に16軒、井池筋に面して東側に27軒、西側に28軒、心斎橋筋に面して東側に32軒、合計146軒の表家が建ち並んでおり、その大部分が長屋建の構造を持っている。一方、敷地の奥には小規模な裏

長屋がみられ、その数は152軒を数えることができる。表家には商人と職人が混在しているが、裏長屋の職種は基本的には職人や棒振商人が多く、はっきりと住みわけの状態がみられる。

一筆あたりの建物配置をみると、借家の方は奥行6間ほどの表家の裏に、路地を引き込んで裏長屋を配置している。細長い敷地の奥をできるだけ効率よく利用しようと工夫を凝らしている様子を読み取れる。絵図面では十字路や丁字路、U字やループ型の路地が設けられている。路地は「狭きは三尺、広きは一間もあり、四、五尺もあり」<sup>14)</sup>と様々な路地があったようで、なかには「袖摺の長路地」<sup>15)</sup>といわれたように、袖が触れ合うほど狭い路地もあった。

路地の一画には裏借家の住民のための生活共同施設が設けられていた。共同井戸、共同便所、塵芥捨場である。井戸と便所がすぐ近くに配置されているため、衛生上の問題をはらんでいたことが容易に想像できる。

ところで大坂の借家建築は賃貸を想定して独特の構造をもっていた。『所以者何』によると、京・大坂の借家を比較して、

京都ハ借家建具大体家付、天窓の張替、井戸釣瓶等  
家主より。大坂ハ建卸家の儘にて、内造作ハ家借り  
主より自分仕候

とある。借家といえば、今日では内部の建具も畳もそなわっているのが常職である。しかし近世の大坂では「家付物」は外廻りの戸締まりだけで、内造作、つまり内部の畳と建具は借家人が自分で工面するものとされていたのである。

裸賃の起源については明かではないが享保5年(1720)刊の『浮世親仁形気』の「一人楽しむ偏屈親父」に登場する主人公は、借家を引き払ったとき、一年半の家賃の滞納にひきあてて、鍋や釜、からの半櫃、ぼろ夜着とともに、畳4枚を家主に渡している。このころ畳が借家人の持ち込みであったことが確かめられる。また天保13年に普請された三井家所有の玉水町借家では、「家附物控」<sup>16)</sup>つまり借家に備え付けになっている建具の書上げは、

表借家 表ヰリ 式間格子、間中戸袋、一間揚店、  
大戸、雨戸

裏ヰリ 二間敷鴨居、一筋溝戸袋、雨戸、  
挟敷附戸

二階敷十七坪、床十八坪、井戸、雪隠

裏借家 一間格子、雨戸、挟敷附戸、二間敷鴨居、  
二階敷三坪半、床四坪七合五勺

などとあり、表借家・裏借家ともに「表ヰリ」「裏ヰリ」という外部の建具と床面積が記され、表借家はこれに加

えて井戸、雪隠の記載があるだけで、内部の造作は書き上げられていない。

一方、借家人の側の資料として、文化・文政から天保期にかけて大坂堀江御池通五〜六丁目で破産になった者の家財道具を書き上げた「身代限り諸色附帳」<sup>17)</sup>というものがある。江戸時代は世帯主である町人や借家人が家出したり犯罪をおかして逮捕されると、その家財道具は町奉行所の没収となったことから、町年寄や家主から町奉行所に提出される一件書類のなかに家財道具のリストが含まれることになるのである。この中から世帯主が家族を残したまま突然に蒸発した、家庭の家財道具を見てみることにしよう。それは天保5年(1834)5月、御池通六丁目の日向屋藤吉の借家人で「働渡世」をしていた27歳の柴屋新助が、母と妹3人を残して家出した際の道具書き上げである。

畳 四畳半、箱 式つ、障子 三枚、つい立 壹つ、  
ふすま 壹枚、飯台 式つ、針差 式つ、箱火鉢  
壹つ、たばこ盆 但火入共 壹つ、三つ竈 壹つ、  
釜 壹つ、茶棚 壹つ、はしり 壹つ、水坪 式つ、  
棚板 壹枚、桶 壹つ、手桶 壹つ、つるべ 壹つ、  
打ばん 壹つ、飯ひつ 壹つ、茶漬茶わん 四膳、  
膳 式膳、蒲団大小 三帖、からかさ 壹本、日本  
かさ 壹本、火はし 壹膳、土びん 壹つ、鉢 式  
つ、神棚 壹つ、酌 壹つ、酌子 式本、土鍋 壹  
つ、火吹竹 壹本、包丁 壹挺、まな板 壹つ、行  
燈 壹つ、火打箱 壹つ

ノ三拾七点

一人当たり1畳にも満たない生活はおそらく借家人でも最下層に属する者にちがいない。それはともかく大坂の借家では畳も襖・障子などの建具、棚板や「はしり」(流し)、竈などもすべて借家人持ちであったことが確認できる。他に井戸で使用する「つるべ」も借家人持ちであったことは、さきに紹介した『所以者何』の記述とも矛盾しない。なお、衣類・装身具・結髪具・履物などは没収の対象とならなかったらしく、どの史料にも記載がない。

他の例も参考にすると、借家人の家財道具の中に、畳・莫座・障子・襖・天井板・上がり框などの内部造作が書き上げられている。こうした例から、借家には内造作がなく、借家人が持ち込んでいたことが確認できる。このシステムは『所以者何』も記しているように同じ上方でも京都には見られない慣習で、大坂では古くから「裸賃」と呼ばれ、建具付きの「附賃」と区別されていた。

当時の大坂には「裸賃」が成立し、借家のシステムとして定着するための条件が整っていた。まず畳、建具な



どの建築材料が大量生産され、商品として流通していたことがあげられる。これは上方では、畳や建具の規格化がすすんでいたことがその背景にあった。

元禄年間に来日したオランダ人ケンベルは大坂の町家について「畳や戸は同じ大きさで、長さが一間、幅は半間あり、すべての部屋のみならず家そのものも、畳の大きさや状態や寸法に従って造られ、そして建てられている」<sup>16)</sup>と述べている。これは畳の大きさを基準にして住宅を設計したこと、つまり畳割のことを指摘しているのである。大坂の町家では6尺3寸×3尺1寸5分の畳に合わせて柱間をきめる。これが畳割といわれるもので、京都、大坂を中心に西日本で採用されている平面計画法である。畳は桃山時代まではぜいたく品であったが、新興町人層が台頭し、貨幣経済が浸透するとともに、その需要は急速に拡大し、ついに手工業的な規格品として出回るようになった。畳割によって計画された間取りでは、どこの部屋の畳も他の部屋で使えるという利点がある。さらに畳割では開口部の内法寸法が標準化されるので、戸障子の大きさも規格化され、既製品が使えるというもうひとつの利点がある。畳・建具をもって宿替えをしていた当時の借家人にとっては、互換性のある畳割の住宅ははなはだ都合なことであった。なお畳割に対して柱割とよばれる平面計画法がある。これは江戸を中心におもに東日本で採用されていたものである。こちらは柱間はつねに同じであるが、部屋の大きさによって畳の寸法が異なり、畳や建具の互換性はなかった。

こうした畳、建具の互換性に着目した「萬建道具売買所」という商売が大坂で発達した。江戸時代後期の文化11年(1814)刊の『繁花風土記』<sup>17)</sup>に「当時流行商売」として「からくた道具屋」があげられているが、この中には余った建具を引き取り、逆に必要なときには中古品を安く調達する古道具屋や、また建築関係の既製品をあ

つかう道具屋もあった。例えば天保3年(1832)の『浪華買物独案内』<sup>18)</sup>に掲載された畑屋次兵衛は、戸障子をつくる建具職人が集まっていたと伝える阿波座戸屋町三丁目に「萬立具所」の店を構えていたが、畑屋の宣伝文句によると、

萬立具所 数々あり

戸しやうじ、屏風襖、よし障子、ついたて、衣桁額、欄間、ぬりぶち、四分一引手、釘隠金物、床廻り天井板、書画表具、惣而細工致候

とあり、戸障子・葎障子・衝立・塗縁・四分一引手・釘隠金物・床廻り天井板など、既製品を大量に売り捌いていたことがわかる。同書には他にも「はしり(流し)、火まと(竈)」「立具座敷物、蔵道具一式」などを売りものにした建道具屋や古建道具屋がたくさん収録されており、裸貸のシステムを支えていたのである。

「裸貸」は今日の住居水準からみると不十分なシステムであるという評価もできるが、当時の都市生活においてはそれなりに合理的なシステムであったといえる。ひとつには家主からみると、もっとも出費がかさみトラブルのおこりがちな畳の表替えや建具の修理を避けたと考えられることである。もう一つは表借家の「店借り」では、内造作を施していないほうが賃貸に便利であったと考えられることである。後者の例として安政4年(1857)に袴屋常右衛門が三井家家守の越後屋吉右衛門にあてた「差入申約定一札之事」<sup>21)</sup>をみると、

差入申約定一札之事

一、是迄我等借宅罷在候西隣三間口、絵図面之通ニて、是度我等借請候処、商賣勝手ニ寄、少々取繕申候、若此後勝手ニ付、右三間口家明申候節は、元之絵図面之通、無相違急度仕直し、相渡可申候、万一其節日限等差延、右御借家之御妨之儀有之候ハ、御勝手ニ諸附もの等御賣払被成下、其代銀を以、其元殿より御取

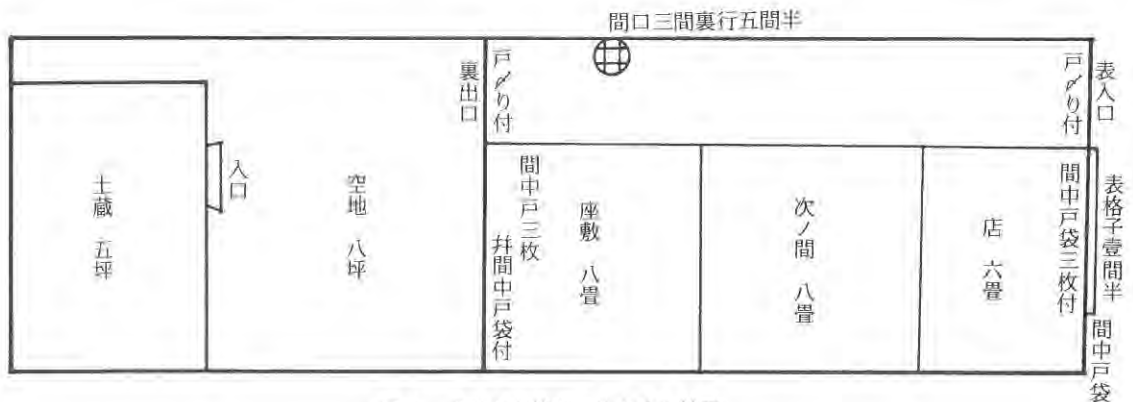


図2 「差入申約定一札之事」付図

繕直し可被下候、其節一言之申分無御座候、尤此一札  
幾年相立候共、いつ迄も御用ひ被成候、為後日差入申  
約定一札依如件

安政四巳年四月 袴屋常右衛門（印）

三井三郎助殿支配家守

越後屋吉右衛門殿

右絵図面之通、表裏共戸ヰり相揃在之相違無御座  
為其奥印致置候、以上

と記し、表と裏の外廻りの建具のみを細かく記載した表  
借家の平面図を添付している。この借家人は家主に返す  
ときは元の状態に復元することを明記したうえで、商売  
に都合がよいように模様替えをしたのである。

これは商都大坂においては「附貸」より「裸貸」の方  
が様々な職種に対応でき、合理的な借家形態であったこ  
ことを示している。さきに紹介した「身代限り諸色附帳」  
に「上がり框」や「天井板」が書き上げられていたのも、  
表借家の「店」に使用されていたものと考えたと納得で  
きる。以上のことを勘案すると、裸貸の借家は上昇と没  
落を絶えず繰り返し、流動性の高い近世大坂の借家層の  
受け皿としての役割を果たしてきたとみることができよ  
う。

### 3. 借家経営のノウ・ハウ

こうした借家需要を背景にして、大坂商人の知恵を発  
揮した借家経営が増加していった。北条団水は『日本新  
永代蔵』のなかで「金のかねをまう（儲）くる世のなら  
ひ、平三きはま（極）つたる売買の外に借銀の歩をとり、  
宿代よろしき家を見たてて買い、何かに銀の入る事のみ  
にて、出る事いさゝかなし」と記し、借家経営の有利な  
ことを述べている。

当時の町人たちの描く幸福な生活像は、若い時代は質  
素儉約して家業に励み50歳を迎える頃には楽隠居をす  
ること。そして隠居後は若い頃からの貯蓄で暮らすか、金  
融・借家経営で生計をたてることにあった<sup>20)</sup>。その結果、  
敷地内に裏借家を建てたり、家賃に取られた家を「いづ  
れ此家、貳拾四貫目には買徳なり。此格子取って捨て、  
銭見世か、らうさくを出し、うらの長蔵を小借屋に直し、  
かど引まはして、おもてのふんは七分庭の算用にして、  
壹ヶ月に百九拾目づつおさまれば、是ぞよき隠居やしき」  
<sup>21)</sup>とあるように、有力な町人たちは、自分たちが居住す  
る家屋敷の他に町屋敷を次々に買収し、そこに借家の管  
理者を置いて、本格的に借家経営を行うようになってい  
ったのである。『西鶴織留』所収の「五日帰りにおふくろ  
の異見」に、

六分にまはれば、大屋敷買ふて借家賃取程儲成事は

なし。火難ひとつの氣遣、それは百年目、十四年に  
は本銀取返し、地は永代の宝ぞかし。

という一節がある。つまり土地付きの大屋敷を購入して  
借家にし、家賃を取るほど確実な利殖法はない。たしか  
に火災という心配はあるが、それは100年に一度くらい  
でめったになるものではない。それに6分の利回りにす  
れば、複利で計算して、14年たてば元金を取り戻すこと  
ができる。地所は永久に自分の宝になると、借家経営の  
極意を記しているのである。

ここでは嘉永5年（1852）に普請された三井家所有の  
京町堀4丁目借家について、関係史料<sup>20)</sup>に基づいてその  
投資と回収を検討してみたい。京町堀4丁目の屋敷地は、  
延享4年（1747）に160貫の家賃の担保にされていたも  
のが質流れして三井両替店に流れ込み、両替店の元締め  
である「元方」の所有となったものである。嘉永5年の  
普請は、文化11年に新築された長屋が、この年に火災で  
半分近くが焼失したので再建されたものである。「普請  
目録」によると、新築部分に要した費用は次のようになる。

表借家の普請費用	14貫035.9匁
裏借家の普請費用	18貫516.4匁
共用施設普請費用	3貫842.4匁
古材売却による収入	-855.4匁
合計	35貫539.3匁

これに対して借家経営による収入は家賃である。三井  
の借家の家賃は、嘉永年間のを欠いているが、文化  
11年以降しばらくは表借家が1畳につき9分（空地は1  
坪につき9分）裏借家が7分（空地は1坪につき7分）  
になっている。また同じ三井の借家で弘化3年（1846）  
新築の南小幡町建家の「宿賃町入用差引見積額」によ  
ると、表借家は1畳につき9分（空地は1坪につき9分）  
裏借家が7分（空地は1坪につき5分）である。当時家  
賃に関しては幕府の統制があって極端な値上げは難しく、  
また『所以者何』によると「家賃銀高下平均裏店にて半  
坪約七分位、表店九分位」とあることから、三井の借家  
家賃は嘉永年間においてもこの額を踏襲していたと考え  
ることができる。以下の論ではこのように仮定した上で  
話を進めたい。まず新築部分の家賃は、

#### 表借家の家賃

建家	130.5 匁 (0.9匁×145.0 畳)
空地	21.47匁 (0.9匁× 23.85坪)

#### 裏借家の家賃

建家	220.5 匁 (0.7匁×315.0 畳)
空地	33.67匁 (0.7匁× 48.1 坪)

となり、計算上は表借家151.97匁、裏借家254.17匁、合

計406.14匁が1カ月の家賃収入になる予定である。ところが家賃は常に100%回収できるものではない。そこで三井の借家ではないが、常安裏町の家賃記録<sup>45)</sup>を整理すると、表借家の回収率は平均95%、裏借家は80%となっている。この結果は表借家の方が裏借家より家賃回収率が高いことを示している。三井の借家の家賃回収率に関する史料はないので、常安裏町のデータを援用するなら、京町堀の借家の実質収入は月350匁、年間にしておよそ4貫200匁と計算することができる。

この家賃収入から必要経費が支出される。最も大きな支出が公役・町役による税の出費である。公役は町奉行所や惣会所にかかる費用、町役は町内における町会所の費用や祝儀にかかる費用である。これらは家屋敷の規模や役数に応じて割り付けられるが、借家人には負担がなかった。その出費は町人にとっては決して軽い負担ではなく、そのために前述のように家屋敷を所持せず借家住まいを続ける者もいたほどであった。京町堀4丁目の場合は家賃収入の30%弱が公役・町役の出費で占められていた。

もうひとつ日常の建物管理に関する修繕費と管理費がある。京町堀4丁目の嘉永6年から8年間にわたる修繕記録によると、修繕は春季、秋季の年2回行われており、通常の年で家賃収入の10%程度、4年に一度の割合で家賃収入の40%弱に達する大規模な修理がおこなわれている。これを平均すると1年あたり家賃収入の17%程度が修繕費に充てられていたことになる。なお工事の内容はほとんどが木工事で、屋根工事の占める割合も高く、また井戸、便所、塵捨場、溝、通路などの共用施設については家主の負担になっている。これに対して左官工事の比率が低い、これは「裸賃」のために内装工事がほとんど不要であり、左官仕事は外壁補修程度しかないためである。同様に内部の畳や襖の取り替えが不要なので、建具による出費は外廻りの物に限られている。一方、管理費は、借家の管理人である家守の給金が家賃収入の5%前後になっている。つまり税・修繕費・管理費などの必要経費による出費は、家賃収入のおよそ半分を占めることになるのである。この必要経費は表1に掲げたように同じ三井の場合でも家屋敷の所在地によって比率が異なるが、これを平均すると約50%になって、京町堀4丁目の算定と近似した値を示すことから、必要経費は家賃のおよそ半分という目安で検討しても大過ないと考えられる。

以上の結果をまとめると、三井所有の京町堀借家における嘉永5年普請分の収支計算は、投資額が35貫539.3匁、それに対して家賃は計算上では月406.14匁、実際の

表1 三井家経営の借家の必要経費（単位%）

町名	公役・町役費	修繕費	管理費
平野町	62.7	14.0	3.1
江戸堀麴町	25.6	13.2	5.2
斉藤町	28.6	10.1	5.7
梶木町	30.7	8.6	5.6
白髪町	27.8	4.3	4.6
古手町	29.1	16.1	5.8
江戸堀2丁目	51.8	9.4	5.7
高麗橋	36.3	—	4.6
堂島1丁目	33.5	5.6	4.6
◆平均	35.1	9.0	5.0

収入は不払いを想定すると350匁程度、1年間では4貫200匁程度になる。この中から必要経費およそ50%を差し引くと、純益は年間2貫100匁程度になる。

ここで年間の純益と投資額から年利率を算出すると次のような計算になる。

$$2100匁 \div 35539.3匁 \times 100 = 5.9\%$$

大まかな計算ではあるが、嘉永再建の三井の借家は年間で投資のおよそ6%の回収を目指していたことが推定できよう。この利益率はさきに紹介した西鶴の「六分にまはれば、大屋敷買ふて借家賃取程儲成事はなし」と一致するものになった。両者には150年という時代の隔たりや社会情勢の変動もあるので単純に比較することはできないが、近世の大坂における借家経営の一端を知ることができる貴重なデータと言わなければならない。

三井の経営に関するこれまでの研究では、資産としての家屋敷は家賃収入から町入用負担を差引すると貸付金利より低く、また火災による危険などもあったため、家屋敷賃貸経営は延為替貸付、家賃質などに比べると、経営的意味の乏しいものであったとされる<sup>46)</sup>。そのため三井大坂両替店の家屋敷所持は延為替や家賃質の滞りによって担保として流れ込んできたあと、比較的早期に売却している例が多い。

しかしここに紹介した京町堀4丁目の場合は、幕末まで売却されず、嘉永の火災に際しても再建して借家経営を行っているところから判断して、三井所持の家屋敷の中では比較的収益の上がる物件であったことが考えられる。本稿で試算した利益率6%は、三井両替店の名目金貸付金利の10%には及ばないにしても、決して不利な投資ではなかったと考えられる。

## おわりに

本稿では近世大坂三郷における居事情を、1におい

ては家持と借家人の構成から分析し、とくに家持と家屋敷の所持についての大坂独特の事情、また借家人の比率が高いことを指摘した。つぎに2において借家建築を取り上げ、その建築の形態と裸貸のシステムを明らかにし、最後に借家経営について、三井の大坂両替店における一事例を紹介した。とくに3については今後、史料を発掘して総合的に論じる機会を持ちたいと考えている。  
 <本稿の一部は「近世大坂における借家の建築と経営について」(『日本建築学会近畿支部研究報告集』昭和63年度)に発表したものである>

### 註

1. 玉置豊次郎『大阪建設史夜話』
2. 『大阪市史』4所収。同年4月2日条
3. 日本随筆大成・第3期22巻所収
4. 宮本又次他『大阪菊屋町宗旨人別帳』。乾宏巳『なにわ大坂菊屋町』
5. 『御津八幡宮・三津家文書(下)』大阪市史史料第17輯
6. 西川幸治他編『まちに住まう・大阪都市住宅史』
7. 「摂津抄」『大阪編年史』所収
8. 元禄年間の大坂の状況を書き上げた統計資料とでもいふべき『地方役手鑑』所収の「三郷大屋敷」は、大坂の大町人による土地の集積状況の一端を窺う史料として注目される。それによると「大屋敷」は北組11、

南組23、天満組8の合計42箇所をあげており、大商人が順次土地を集積したタイプや、開発町人が1町全体を所有しているタイプなどが確認できる。

9. 小堀一政「町人文化の光と影」『関西の文化と歴史』
10. 「御法度御触書印形帳」『大阪市史』4所収
11. 『所以者何』。幕吏として大坂に赴任してきた大田南畝の間に文人の田宮仲宜が答えたものを、天保3年に往復書簡としてまとめたもの。
12. 三井文庫蔵
13. 大阪商業大学大阪商業史資料室蔵
14. 『守貞慢稿』
15. 井原西鶴『枕久一世の物語』
16. 三井文庫蔵
17. 大阪市立中央図書館蔵「小林家文書」
18. 『江戸参府旅行日記』
19. 『大阪商業史料集成』所収
20. 『大阪商業史料集成』所収
21. 三井文庫蔵
22. 井原西鶴『世間胸算用』
23. 『西鶴置土産』
24. 三井文庫蔵
25. 藤本篤「明和年間における常安裏町の家賃と借家人」『大阪市史紀要』第36号
26. 賀川隆行『近世三井経営史の研究』

(平成元年10月11日受理)

### Summary

The purpose of this paper is to consider the housing situation, especially SHAKUYA (rented houses) NAGAYA-DATE (tenement houses), in early modern Osaka.

Contents of this paper are as follows.

- 1, The form of ownership of a house and site. — IEMOCHI (owner) and SHAKUYANIN (tenant) —
- 2, The construction of rented houses.
- 3, The management of rented houses.